



TENNACOLA SpA
SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Sant'Elpidio a Mare, li 07.08.2020

REALIZZAZIONE NUOVA SEDE TENNACOLA SPA

Disciplinare tecnico per concorso di progettazione

L'edificio in progetto è destinato ad ospitare la nuova sede della società Tennacola spa che gestisce il Servizio Idrico Integrato (SII), costituito dai servizi acquedotto, fognatura e depurazione, nel territorio dell'ATO 4 delle Marche.

Il complesso edilizio sarà realizzato su un lotto di pertinenza che misura m. 90x110 per una superficie complessiva di mq. 9.900. L'edificio sarà composto da due corpi di fabbrica tra loro collegati, il primo destinato alla direzione aziendale e agli uffici per il pubblico e per i dipendenti, il secondo destinato ad ospitare il magazzino-garage.

Il primo corpo di fabbrica avrà una superficie coperta di circa 1.200 mq e si svilupperà su due piani utili. Il secondo avrà una superficie di circa 1.800 mq. Le misure sono indicative e potranno essere modificate, ma in ogni caso non potranno discostarsi per più del 10% dai valori sopra riportati. Potranno anche essere presentate soluzioni dimensionalmente alternative, purché rispettose dei requisiti funzionali di seguito specificati.

Nel primo corpo di fabbrica troveranno sede gli uffici per la direzione aziendale, per il settore amministrativo, commerciale, tecnico e per il ricevimento del pubblico (sportello utenti). Dovrà esserci inoltre una sala riunioni opportunamente attrezzata e dotata anche di accesso distinto rispetto a quello degli uffici con una capienza minima di 100 persone. La sala riunioni, lo sportello utenti e gli uffici per il settore commerciale saranno previsti al piano terra. Gli altri al piano primo, salvo che per una postazione dell'ufficio tecnico per il ricevimento del pubblico che sarà prevista al piano terra. Dal punto di vista dimensionale, assunto che l'unità minima denominata ufficio sarà progettata per ospitare almeno due impiegati, saranno necessari almeno 5 uffici per il settore commerciale più lo sportello per gli utenti, 10 uffici per il settore tecnico più lo sportello per il pubblico, 10 uffici per il settore amministrativo, contabile, direzionale e CdA. Dovranno poi essere previsti spazi di servizio per archivio, sala riunioni, sala disegno, CED, sala relax, ecc. oltre ai servizi igienici ai vari piani. Gli uffici dovranno inoltre essere organizzati prevedendo la possibilità di realizzare spazi aperti.

Nel secondo corpo di fabbrica sarà ospitato un magazzino officina ed un garage per il ricovero dei mezzi aziendali, tra i quali si deve considerare anche la presenza di autocarri a due assi. Ci sarà inoltre uno spogliatoio, con relativi servizi igienici, con una capienza di 20 persone. L'altezza utile interna non dovrà essere inferiore a m. 5 e dovrà anche consentire la realizzazione di sopralchi destinati potenzialmente ad ospitare archivi, materiali ed uffici. Tra magazzino e garage

non ci dovrà essere una suddivisione fisica permanente ma si dovrà prevedere un sistema di separazione interna degli spazi facilmente rimuovibile e modificabile secondo le necessità gestionali che nel tempo potranno manifestarsi. E' inoltre auspicabile che nello spazio interno del magazzino-garage non ci siano pilastri.

Per i materiali strutturali si potrà optare per il calcestruzzo armato o l'acciaio o il legno e potranno essere proposte soluzioni che prevedano anche l'uso contemporaneo di materiali differenti. Sarà preferita la soluzione costruttiva a secco e per quanto riguarda l'aspetto antisismico l'utilizzo degli isolatori sismici. La struttura portante sarà inoltre dimensionata prevedendo la realizzazione di un 3 livello per il corpo edilizio destinato agli uffici.

Riguardo agli aspetti energetici saranno preferite soluzioni a basso consumo e a recupero di energia.

Dal punto di vista impiantistico il complesso edilizio sarà dotato di impianto idrico, termico, elettrico, telefonico, trasmissione dati, sorveglianza e saranno attivati gli automatismi reputati utili per una efficace gestione sia dell'edificio sia delle attività presenti al suo interno.

Il complesso edilizio dovrà essere conforme con tutte le normative vigenti al momento della presentazione del progetto a livello comunale, provinciale regionale e nazionale. Non dovranno essere presenti in alcun modo barriere architettoniche e dovranno essere attrezzati percorsi per i non vedenti.

Sotto il profilo urbanistico, nel PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare, l'area è destinata a "Servizi Urbani" e classificata nella categoria G1A contraddistinta dai seguenti parametri:

Uf (indice fondiario) = 0,6 mq/mq

Dc (distanza dai confini) = m. 5

Ds (distanza dalle strade) = m. 5

H (altezza massima) = m. 10,50

I due corpi di fabbrica saranno inclusi all'interno di un lotto con un fronte di m. 90 ed una profondità di m. 110. Il fabbricato, sul lato Nord, dovrà essere posizionato ad almeno m. 35 dalla strada. Sulla parte frontale del lotto sarà realizzato un parcheggio pubblico di circa 1.800 mq con almeno 50 posti macchina. Il parcheggio esterno sarà fisicamente separato dal resto del lotto che sarà recintato e dotato sul fronte stradale di almeno due cancelli di ingresso/uscita. L'area esterna a parcheggio potrà non essere dotata di una recinzione rigida, ma andrà comunque opportunamente delimitata e progettata per essere, in caso di necessità, anche recintata.

L'area interna destinata ad ospitare le sedi sarà recintata e sistemata nei piazzali esterni che saranno destinati all'accoglienza degli utenti e del personale dipendente, al parcheggio dei mezzi aziendali e dei dipendenti ed alla movimentazione delle merci. Dovranno essere previsti almeno 50 posti auto per i dipendenti e per i mezzi aziendali oltre ad almeno 2 posti per autocarri e 2 per le macchine operative tipo escavatori.

Il piano finito dei due corpi di fabbrica non dovrà collocarsi al di sotto della quota 31,30 corrispondente alla quota della strada provinciale all'altezza del recinto che delimita verso Nord il rifornimento di benzina su di essa prospiciente. Per la quota stradale di progetto sul fronte Nord si

farà riferimento alla tavola di progetto della strada di accesso al lotto allegato ai documenti preliminari di progetto reperibili presso l'Azienda o sul sito internet.

Nella progettazione si dovrà tenere conto del contesto ambientale nel quale andrà a realizzarsi il complesso edilizio. In particolare si evidenzia che il lotto è inserito in un ambito urbanistico nel quale è presente un'area verde di cospicua dimensione (mq. 16750) che circonda verso Nord quasi completamente il lotto di pertinenza e che in futuro sarà gestita per la manutenzione dalla Società Tennacola. Sarà quindi opportuno che nella progettazione sia tenuto in debita considerazione questo rapporto e siano fornite anche idee e indirizzi sulla sistemazione, sull'arredo, sugli utilizzi dell'area verde e sulla relazione tra quegli spazi e il fabbricato i progetto.

Costo complessivo dell'intervento a base d'asta, inclusa la parte impiantistica, pari ad € 3.300.000 che potrà essere superato non oltre la soglia di € 4.000.000.



